

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG
BELUM TERDAFTAR UNTUK PERMOHONAN PERJANJIAN KREDIT
BANK DI KABUPATEN BOJONEGORO**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister Program
Magister Kenotariatan



Oleh :

ABDUL KHOLIQ IMRON

NIM : S 351508001

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2017

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG
BELUM TERDAFTAR UNTUK PERMOHONAN PERJANJIAN KREDIT
BANK DI KABUPATEN BOJONEGORO**


Disusun Oleh :

ABDUL KHOLIQ IMRON

NIM : S 351508001

Telah disetujui oleh Pembimbing:

Jabatan	Nama	Tanda Tangan
---------	------	--------------

Pembimbing :	<u>Moch Najib Imanullah, S.H., M.H., Ph.D.</u>	
---------------------	---	---

NIP. 19590803 198503 1 001

Tanggal :

Mengetahui :

Kepala Program Magister Kenotariatan



Burhanudin Harahap, S.H., M.H., M.SL., Ph.D

NIP. 19600716 198503 1 004


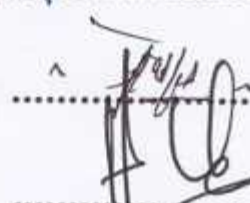

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG
BELUM TERDAFTAR UNTUK PERMOHONAN PERJANJIAN KREDIT
BANK DI KABUPATEN BOJONEGORO**

Disusun Oleh :

ABDUL KHOLIQ IMRON

NIM : S 351508001

Telah disetujui Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan
1. Ketua	: <u>Burhanudin Harahap, S.H., M.H., M.SI., Ph.D</u> NIP. 19600716 198503 1 004	
2. Sekretaris	: <u>Moch Najib Imanullah, S.H., M.H., Ph.D.</u> NIP. 19590803 198503 1 001	
3. Penguji Pembanding Internal	: <u>Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum.</u> NIP. 19641201 200501 1 001	
4. Penguji Pembanding Eksternal	: <u>Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.</u>	

Mengetahui :

Direktur Program Pasca Sarjana

Kepala Program Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum



Prof. Dr. M. Karren Hidayatullah, M.Pd.
NIP. 19600727 198702 1 001



Burhanudin H. SH., MH., MSI., Ph.D
NIP. 19600716 198503 1 004

PERNYATAAN

NAMA : ABDUL KHOLIQ IMRON

NIM : S 351508001

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul “ **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG BELUM TERDAFTAR UNTUK PERMOHONAN PERJANJIAN KREDIT BANK DI KABUPATEN BOJONEGORO** ”, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, 1 Agustus 2017

Yang membuat pernyataan,



ABDUL KHOLIQ IMRON

MOTTO

“ Iqra’ (bacalah) dengan menyebut nama Tuhanmu yang menciptakan ”.

(AlQuran Qisah Surat Al’Alaq : 1)

“ Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, bahwa sesungguhnya sesudah kesulitan pasti ada kemudahan .”

(AlQuran Qisah Surat Al-Insyirah : 5-6)

“ Aku (Allah) sesungguhnya sesuai prasangka dari hamba kepada Ku (Allah), dan Allah beserta hamba yang mengingat-Nya.”

(Hadits Qudtsi)

“ Sebaik-baik manusia adalah manusia yang paling bermanfaat bagi sesama manusia yang lain.”

(Hadits Rasulullah Muhammad S.A.W.)

Penulisan Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku, almarhum ayahanda H.M. Sholeh Abdullah dan almarhumah ibunda Hj. Muthiah, serta kedua orang tua mertuaku ayah Moch. Suud dan ibu Suparmi, dengan keiklasannya beliau sebagai orang tua yang telah mendo'kan, mengasuh dengan penuh kesabaran dan kasih sayang.
2. Para dosen pengampu kuliah serta praktisi Notaris dan PPAT pengampu kuliah, sahabat mahasiswa dan segenap civitas pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Para masayih dan asatidz Pesantren Tebuireng Jombang, para dosen Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang dan para guru MTsN Bojonegoro serta MINU Bojonegoro yang telah membimbing dalam keilmuan agama dan umum.
4. Istri tercinta Lina Sugiharti, ananda Ellena Dementiva dan ananda Hadza Huda Achmad Sholeh, yang merupakan bagian sumber motivasi dalam belajar dan menimba ilmu, terima kasih atas do'a serta kesabarannya.
5. Keluarga besarku tercinta bani Sholeh, keluarga besar mertua dan dzuriah Kyai Mad Nakib serta dzuriah Mbah Sumorejo, terima kasih atas doa dan dukungan moril maupun materiil serta kasih sayang kalian.
6. Kakanda Hj. Muslihah, adinda Imam Fadhli, S.H., adinda Hafez Aditya, S.E., dan sahabat Muhammad Guntur, SE., yang telah memberikan dukungan khusus, baik do'a, moril maupun materiil, semoga menjadi amal sholeh.
7. Sahabat-sahabatku tersayang, alumni Pesantren Tebuireng Jombang, alumni Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang serta alumni MTsN dan MINU Bojonegoro, kalian telah menjadi media silaturahmi.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah *Subhanahu WaTa'ala* atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, dan sholawat serta salam penulis haturkan kepada Rasulullah Muhammad *Sallawahu Alaihi Wassalam* yang telah mengantarkan umat manusia dari zaman kegelapan dan keterbelakangan menuju zaman terang benderang dan kemajuan.

Alhamdulillahirabbil'alamin berkah do'a dan usaha sungguh-sungguh penulis dapat menyelesaikan hasil dan pembahasan problematika, kajian dan penelitian hukum (tesis) untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Magister Kenotariatan (MKn.) Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul: **“PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG BELUM TERDAFTAR UNTUK PERMOHONAN PERJANJIAN KREDIT BANK DI KABUPATEN BOJONEGORO”**.

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis banyak mendapat bantuan bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan rendah hati ingin mengucapkan terima kasih sebagai bagian wujud apresiasi kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret;
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret;
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;
4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H., M.H., M.Si., Ph.D, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret;
5. Bapak Moch Najib Imanullah, S.H., M.H., Ph. D, selaku Pembimbing yang telah memberikan do'a, ilmu, waktu, bimbingan, dan dorongan motivasi religi untuk diniatkan sebagai ibadah dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum., selaku Penguji Pembanding Internal dan Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn., selaku Penguji Pembanding Eksternal dalam sidang ujian tesis.
7. Ibu Prita Farinia, S.H., M.Kn., M.H., selaku dosen/praktisi pembanding yang telah memberikan pengarahan secara praktik dalam usulan penelitian tesis;
8. Bapak Dr. (HC) Ir. K.H. Salahudin Wahid, Bapak Dr. H. Sahid. H.M. M.Ag., Bapak Dr. Cahyo Sasmito, S.H., M.Si., selaku pihak-pihak yang memberikan do.a, dorongan semangat dan sumber inspirasi keilmuan.
9. Bapak Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum., Bapak Dr. Udin Narsudin, S.H., M.H., Bapak Dr.(candidat) MJ. Widijatmoko, S.H., M.H., Bapak Ali Fauzi, S.H., M.Kn., Bapak Sunarto, S.H., M.H., Bapak H. Novendri Amiruddin, S.H., Bapak Eret Hartanto, S.H., Bapak H. Miqdarur Ridho, S.H., Ibu Noor Saptanti, S.H., M.H., Bapak Reza Perveez Kalia, S.H., Bapak Didiek Wahyu Indarta, S.H., dan Ibu Anik Farida Agustini, S.H., M.Kn., selaku Praktisi Notaris dan PPAT diberbagai Kabupaten dan Kota yang telah membantu do'a, membimbing teori beserta pengalaman praktik, dan sebagai sumber data (informan) yang berkaitan dengan topik penelitian hukum (tesis) ini;
10. Bapak Heri Budi Santoso, S.H., Kepala Cabang Bank Tabungan Negara Bojonegoro, Ibu Fuji Tika, S.H., Kredit Pemasaran Bank Jatim Cabang Bojonegoro, Bapak Muhammad Faiq, S.H., Bagian Pemasaran Kredit Bank Mandiri Cabang Bojonegoro, serta Bapak Sony Bachtiar, S.Sos., M.Si., Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Kementrian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bojonegoro, sebagai informan sumber data penelitian tesis ini;
11. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membimbing kepada pemahaman dan mendalami keilmuan dibidang hukum kepada penulis;
12. Segenap Bapak dan Ibu Karyawan Program Magister Kenotariatan dan Perpustakaan Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan pelayanan dalam

bidang akademik dan telah membantu menyediakan bahan referensi yang berkaitan dengan topik penelitian hukum (tesis) ini;

13. Teman-teman seperjuangan dibidang keilmuan dari angkatan I sampai angkatan junior pada Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, terima kasih untuk kerjasama, berbagi ilmu, berbagi informasi dan saling mendukung semangat, semoga kita semua dilancarkan dan diberkahi Allah *Subhanahu WaTa'ala* menjadi Notaris dan PPAT yang profesional dan bermanfaat ilmunya;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya kepada penulis dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih ada kekurangan, karena penulis sadar akan keterbatasan keilmuan maupun pengalaman praktik, oleh karena itu kritik, saran dan solusi yang bersifat cerdas membangun sangat diharapkan.

Semoga tesis ini menjadi media kontribusi penulis dari nilai religi sebagai bagian dari ibadah, dan dari perspektif akademis maupun praktik semoga bermanfaat untuk perbaikan dan kebaikan secara luas dalam bidang hukum positif dan secara spesifik dalam bidang hukum jaminan di Indonesia.

Surakarta, 1 Agustus 2017

Penulis

ABDUL KHOLIQ IMRON

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Teori.....	17
1. Tinjauan tentang Perjanjian	17
2. Perjanjian Kredit	27
3. Tinjauan tentang Jaminan Utang	32
4. Tinjauan tentang Pejabat Umum	51
B. Tinjauan Teori Hukum	58
C. Penelitian yang relevan	66
D. Kerangka berpikir	70
BAB III METODE PENELITIAN	71
A. Pengertian Penelitian Hukum	71
B. Jenis Penelitian	71
C. Penelitian Hukum yang digunakan	72

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78
A. Hasil Penelitian	78
B. Pembahasan	87
BAB V PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Implikasi	109
C. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	112
DAFTAR GAMBAR	
Gambar 1 : Kerangka Berpikir	70
Gambar 2 : Teknik Analisis Interaktif	76
LAMPIRAN.	122

ABSTRAK

Abdul Kholiq Imron, S351508001, PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG BELUM TERDAFTAR UNTUK PERMOHONAN PERJANJIAN KREDIT BANK DI KABUPATEN BOJONEGORO, 2017, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang belum terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, faktor-faktor kendala dalam praktik pembebanan Hak Tanggungan serta mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris. Sebagai metode dengan mengadakan penelitian peraturan perundang-undangan terkait penerapan praktik di masyarakat, dalam konteks pembebanan aturan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor atas perjanjian kredit bank.

Hasil penelitian menunjukkan jumlah sedikit bank yang menerima sebagai jaminan utang, disisi lain adanya jumlah banyak bank yang menolak sebagai jaminan utang dan untuk mengetahui serta menganalisis mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari objek tanah yang belum terdaftar bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan.

Dari rangkaian penelitian ini, penulis memberikan suatu simpulan pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar secara normatif seharusnya dapat dilaksanakan, tetapi dalam praktik menemui kendala antara lain tanah yang belum terdaftar tidak memenuhi asas kepastian hukum karena belum ada data fisik dan data yuridisnya. Implikasi dari adanya fenomena ini kreditor tidak berani menerima sebagai jaminan utang debitor terkait permohonan kredit bank. Sebagai saran perlu adanya perubahan peraturan pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar yang telah memenuhi kualifikasi sesuai ketentuan peraturan dapat diajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan untuk perlindungan kepastian hukum dari jaminan utang kepada kreditor dan perlu adanya peningkatan kualitas layanan Kantor Pertanahan terkait mekanisme pendaftaran tanah pertama kali, dengan cara antara lain dengan penambahan kuantitas tenaga ukur (*surveyor*) yang telah memiliki sertifikasi dan penerapan sistem layanan dan informasi pertanahan yang berbasis online pada semua Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kata Kunci : Tanah yang belum terdaftar, Bank, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Abdul Kholiq Imron, S351508001, *IMPOSITION of a DEPENDENT OBJECT AGAINST the RIGHTS of LAND which HAS NOT BEEN REGISTERED for a PLEA AGREEMENT BANK CREDIT in BOJONEGORO, 2017, Master of laws and the Law Faculty of the University Eleven Maret Surakarta.*

This study aims to identify and analyze related loading Encumbrance of objects of land that has not been registered as provided for in Article 10 paragraph (3) of Law No. 4 of 1996 on Mortgage of Land along Objects Relating to Land, factors constraints in the practice of loading Mortgage and Mortgage loading mechanism derived from girik, Petok D, letter C or old indigenous rights that done simultaneously with the first land registration application to the land Office.

The type of research used is empirical law research method. As a method by conducting research on legislation related to the implementation of practice in the community, in the context of imposition of the Rules of Mortgage on unregistered land objects to be used as collateral for debtor's debt on bank credit agreement.

The results showed the least amount of bank accepts as collateral, on the other hand the number of many banks are refusing as collateral and to identify and analyze the mechanism of imposition Mortgage emanating from the object of land that has not been registered simultaneously with the application for land registration was first to the Land Office .

From the series of this research, the author gives a conclusion loading objects Encumbrance of land that has not been registered normatively should be implemented, but in practice obstacles include land that has not been registered does not meet the principle of legal certainty because there is no physical data and data juridical. The implication of this phenomenon is that creditors do not dare to accept as debtors' debt guarantees related to bank credit application. As a suggestion is necessary to change the rules of loading Encumbrance of the object land not yet registered who have qualified under the provisions can petition for land registration was first to the Land Office for the protection of the legal certainty of collateral to creditors and the need to improve the quality of service of the Land Office related The first soil registration mechanism, by means of, among other things, by the addition of quantity of surveyors already certified and the implementation of an online land based service and information system at all Regency / Municipal Land Office.

Keywords: *Unregistered Land, Bank, Mortgage Rights.*